



Eine gigantische Herausforderung

Klimaneutralität bis 2040

Verkürzte Zeitläufe, wiederholt erhöhte gesetzliche Forderungen auf Bundes- und Europa-Ebene, der unerwartete Wegfall bereits fest eingeplanter Förderungen – die Brisanz steigt in den letzten Monaten fast exponentiell. Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, ist eine Herausforderung in der Geschichte der Wohnungswirtschaft, die alles Bisherige in den Schatten stellt. In Baden-Württemberg ist der Zeitraum noch enger gesetzt als auf Bundesebene: 2040. Um die Hürden dennoch zu nehmen, arbeiten die derzeit 162 Partner der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) mit verschiedenen Werkzeugen an ihren Energie- und CO₂-Bilanzen, Klimastrategien und Best-Practice-Lösungen. Darunter sind auch 15 Unternehmen aus dem Ländle.

Ohne Förderungen und ohne Anpassung gesetzlicher Regelungen wird die Wohnungswirtschaft erst weit nach 2045 Klimaneutralität erreichen. Und dennoch: Das Ziel der schwarzen Null ist gesamtgesellschaftlich alternativlos. Es muss so schnell wie möglich erreicht werden, um die finanziellen Risiken aus dem unvermeidlichen Klimawandel denkbar gering zu halten. Durch den plötzlichen Wegfall der BEG-Förderungen hat das Thema für Wohnungsunternehmen nochmals erheblich an Brisanz zugelegt. Die Details der neuen Regelungen ab 2023 werden wohl erst sehr kurzfristig veröffentlicht werden. Aber: Die Wohnungsunternehmen können beim Planen und Umsetzen ihrer Maßnahmen-Pakete zur CO₂-Reduzierung kein weiteres Jahr mehr warten! Denn: Die Branche hat bereits jetzt ein Sechstel weniger Zeit zur Verfügung und muss mittlerweile ein Fünftel mehr an CO₂ einsparen, um die im vergangenen Jahr nochmals verschärften Klimaziele zu erreichen.



Einschneidend ist auch die Tatsache, dass zahlreiche Städte und Bundesländer den Stichtag zur Klimaneutralität bereits 2040 gesetzt haben – darunter auch Baden-Württemberg. Auf dieser Basis muss die Schlagzahl für alle klimarelevanten Maßnahmen nochmals drastisch erhöht werden. Eine Branche, die seit Jahrzehnten die Bevölkerung mit Wohnraum versorgt und auch soziale Aufgaben übernimmt, muss in diesem Kontext Klimaneutralität und die daraus resultierenden betriebswirtschaftlichen Herausforderungen zwingend zusammendenken. Beim Umsetzen sind Hilfe und Unterstützung nötig, denn letztendlich ist das Erreichen der Klimaneutralität und das Erhalten des Angebots an sozialem Wohnraum eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe.

DIE NULL WIRD FÜR VIELE ZUR HERAUSFORDERUNG

Obwohl größere Bestandshalter seit geraumer Zeit intensiv an Klima-Szenarien mit unterschiedlichen Varianten arbeiten, wird kaum einer in der Lage sein, bis 2045 – oder regional bis 2040 – eine Null in Bezug auf seine Treibhausgas-Emissionen abzubilden. Selbst wer bereits einmal komplett durchmodernisiert hat, verfügt oftmals über einen zu geringen Hüllstandard. Daher gilt es vor allem, die Umstellung auf regenerative Energieträger im Heizungskeller schnellstmöglich voranzutreiben. Mit dem langfristigen Ziel der Klimaneutralität im Blick ist es notwendig, den kompletten Bestand unter die Lupe zu nehmen. Es müssen Wege zu einer Defossilisierung gefunden werden, die kostenoptimiert realisierbar sind. Bei der Wärmeversorgung sind die örtlichen Energieversorger entscheidende Partner. Sind diese noch immer auf fossilen Pfaden unterwegs? Oder hat hier bereits ein Umdenken eingesetzt? Oder gar ein Umstrukturieren, das die Wohnungsunternehmen in ihren Bemühungen unterstützt und verbindliche Transformationspfade für die leitungsgebundene Wärmeversorgung bereitstellt?

INITIATIVE WOHNEN.2050

In dieser prekären Situation waren und sind praktikable Lösungsansätze mehr denn je gefragt – zumal es besonders kleineren Marktteilnehmern obendrein an personellen und finanziellen Ressourcen mangelt. Damit Wohnungsunternehmen die ihnen gestellte

Herkulesaufgabe gemeinsam angehen und auch bewältigen können, haben engagierte Wohnungsunternehmen im Schulterchluss mit den Branchenverbänden Anfang 2020 die Initiative Wohnen.2050 (IW.2050) gegründet. Der Ansatz des unabhängigen Zusammenschlusses ist es, in erster Linie mit und für Wohnungsunternehmen individuelle Strategien zur Erreichung der gesetzten Klimaziele zu entwickeln. Dabei geht es primär um das Erstellen individueller Klimastrategien und das

MIT SCHWARMWISSEN ZUR KLIMASTRATEGIE

Mit welchen technischen, organisatorischen und finanziellen Ansätzen Wohnungsunternehmen die Herausforderung eines komplett klimaneutralen Gebäudebestands meistern können, war vom Start weg Gegenstand zahlreicher Fachveranstaltungen der IW.2050: Seit 2020 fanden über 60 Web-Veranstaltungen statt. Bereits im Gründungsjahr wurden für – und mit – Partnerunternehmen sowie

„Bis 2030 modernisieren wir die schlechtesten Bestände. Hierdurch sparen wir die Hälfte unserer bisherigen Emissionen ein. Das kostet uns wahrscheinlich rund 10 Millionen Euro zusätzlich pro Jahr.“

Peter Bresinski, Geschäftsführer Gesellschaft für Grund- und Hausbesitz mbH Heidelberg (GGH)

Ausloten beschreibbarer Pfade auf dem Weg zur Klimaneutralität – etwa durch Pilotprojekte. Die IW.2050 versteht sich sowohl als Arbeitsplattform zum Know-how-Austausch als auch als Netzwerk zur Unterstützung von Wohnungsunternehmen und deren Verbänden. Sie liefert diesen Protagonisten Argumente sowie Zahlen, Daten, Fakten aus der Praxis für ihre Gespräche mit der Politik.

externen Experten wichtige Instrumente für die Erstellung individueller Klimastrategien erarbeitet: Regeln für eine Energie- und CO₂-Bilanz, drei Werkzeuge zu Bilanzierung, Technik und Finanzierung, ebenso eine Website mit Partnerbereich, Lehrvideos und ein Glossar. Die Partner nutzen all diese Instrumente, um zunächst ihren Ausstoß an Treibhausgas zahlenmäßig zu erfassen und so eine Basis zu erhalten für ihre weitere Planung unter Einsatz der übrigen IW.2050-Werkzeuge.

IW.2050-WERKZEUGE UND -KOMMUNIKATION

Mit dem CO₂-Bilanzierungswerkzeug und dem Technik-Werkzeug liegen zwei Instrumente vor, die es erleichtern, eine Klimastrategie aufzubauen und die Auswirkungen von Änderungen in ihren Liegenschaften zu bewerten. Ergänzend werden mit dem Finanzierungswerkzeug die wirtschaftlichen Aspekte der Maßnahmen auf dem Weg zu einem klimaneutralen Wohnungsbestand aufgezeigt. Nur mit einer Abschätzung der Szenarien des Gesamtaufwands bis 2045 – beziehungsweise 2040 – lassen sich Investitionen und Unternehmensentwicklung zielgerichtet steuern. Auch die vom GdW publizierte Arbeitshilfe zum CO₂-Monitoring ist aufgrund der engen Zusammenarbeit zwischen dem Dachverband und der Initiative Wohnen.2050 eine wesentliche Grundlage.



Geschäftsführender Vorstand der Initiative Wohnen.2050 (IW.2050)

Auf Basis der täglichen Arbeit, intensiver Recherchen und interner Umfragen bei Partnerunternehmen entstand 2021 der erste Praxisbericht der IW.2050: „Gemeinsam. Handeln. Jetzt. – Praxisfakten einer Branche auf dem steilen Weg zur Klimaneutralität“. Die über 100-seitige Dokumentation enthält unter anderem Statements, Pilotprojekte und erste Klimastrategien. Ziel dieser Publikation ist es, den Politikern und Politikerinnen auf Länder- und Bundesebene zu verdeutlichen, welche vielfältigen Aufgaben und immens hohe Investitionen Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahrzehnten bevorstehen. Derzeit arbeitet der Zusammenschluss am Praxisbericht 2022 sowie einer Praxisdatenbank mit Zahlen und Fakten, die zukünftig ebenfalls von allen Partnerunternehmen beim Erstellen und Umsetzen der eigenen Klimastrategie genutzt, aber auch mit deren eigenen Ergebnissen erweitert werden kann. Diese zusätzliche Plattform zum Abrufen von Erkenntnissen, Wissen und Werkzeugen bietet weitere Unterstützung, ebenso wie die 2021 etablierten Formate für Starter und sogenannte Pioniergruppen, die sich jeweils einem zentralen Thema besonders intensiv widmen. Da viele Wohnungsunternehmen noch mitten in der Entwicklung einer auf sie zugeschnittenen Klimastrategie stecken, ist die Fülle an Angeboten willkommen.

WARUM IST EINE CO₂-BILANZ SO WICHTIG?

Ganz wesentlich: Einen uneingeschränkten Prüfvermerk für die Jahresabschlüsse von Wohnungsunternehmen wird es ab 2025 nur geben, wenn eine CO₂-Bilanz vorliegt. Dies ist zudem eine entscheidende Grundlage für die CO₂-Bepreisung. Sie kann für Wohnungsunternehmen bereits nach wenigen Jahren eine oftmals unterschätzte Herausforderung für die Liquidität werden, da – jährlich wachsend – Finanzmittel abfließen.

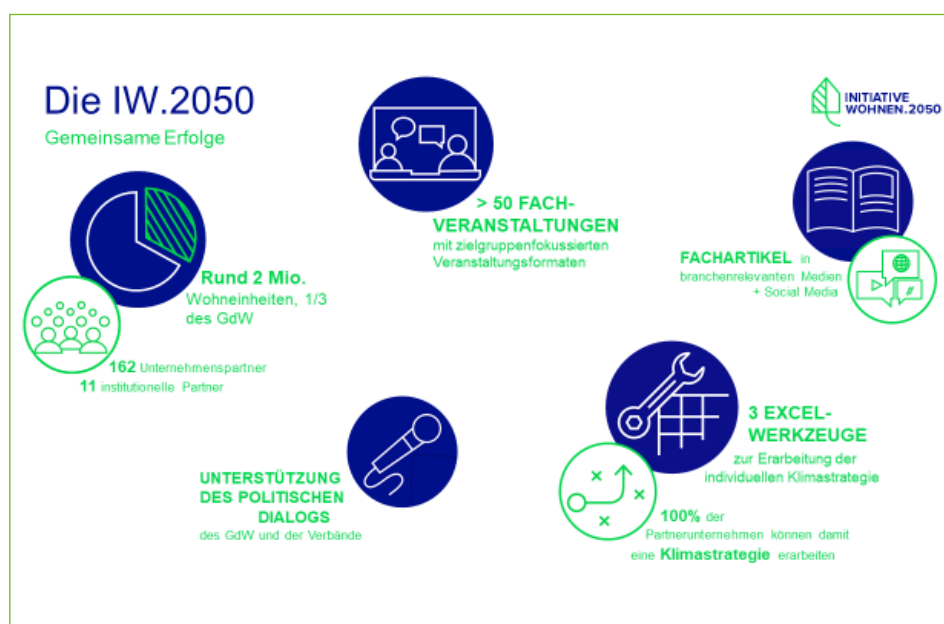
Ebenfalls aufhorchen lässt die Tatsache, dass bis 2033 nach Plänen der EU die energetisch

„Tatsache ist: Der Weg zur Klimaneutralität ist lang und investitionsintensiv. Ohne die Umsetzung entsprechender Maßnahmen wie die Bereitstellung lokaler, klimafreundlicher Energien, innovativer Baukonzepte und zukunftsorientierter Lösungen kommen wir dem Ziel eines klimaneutralen Wohnungsbaus nicht näher. Das funktioniert nur im Diskurs mit der Branche und der Politik.“

Ralf Güthert, Geschäftsführer GWG – Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH

schlechtesten 30 Prozent der Gebäude modernisiert sein müssen. Eine zügige energetische Sanierung der Bestände ist daher für Wohnungsunternehmen nicht nur ein Wettlauf gegen die Zeit, sondern auch eine grundlegende Frage der Existenz. Fazit ist: Nur, wer sich jetzt auf den Weg macht und die gebotenen Hilfestellungen nutzt, kann zukünftige wirtschaftliche Risiken vermeiden und sichert den Fortbestand seines Unter-

nehmens. Das Ziel der IW.2050 ist es, proaktiv die Mitglieder – und damit auch die gesamte Branche – zu stärken. Dabei sollen die Partnerunternehmen, insbesondere die mittleren und kleineren, mit einheitlichen Methoden und Instrumenten zu ihrer individuellen Klimastrategie geführt werden.



„In Konstanz sind bisher nur wenige Wohnungen an Wärmenetze angeschlossen. Das stellt uns vor besondere Herausforderungen für unsere Klimastrategie. Die Werkzeuge der IW.2050 helfen uns dabei, die möglichen Heizungsvarianten in den Gebäudeclustern richtig abzuwägen.“

Jens-Uwe Götsch
Geschäftsführer WOBAG Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH, Konstanz